



## Leyes de Seattle sobre el Mantenimiento y la Reparación de Vivienda

Julio de 2001

### TRADUCCIONES

Para obtener copias de este documento en los siguientes idiomas, llame al (206) 684-7899: Camboyano, chino, coreano, laosiano, ruso, somalí, tagalo y vietnamita.

El Departamento de Urbanismo, Construcción y Uso del Suelo (DCLU - Design, Construction and Land Use) administra y regula el Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios de Seattle (SMC 22.200 - 22.208), así como otras leyes municipales que afectan a arrendadores y arrendatarios. El personal del Centro de asesora a inquilinos y a propietarios en la comprensión de la normativa del código municipal.

Esta Nota de Asistencia al Cliente es una guía de carácter general de las leyes de Seattle referentes al mantenimiento y la reparación de viviendas. Para obtener información específica acerca de los requisitos del Código de la Vivienda, consulte el Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios o bien póngase en contacto con:

**Department of Design,  
Construction and Land Use (DCLU)  
Compliance Service Center  
700 Fifth Avenue, Suite 2000  
Seattle, WA 98104-5070  
Teléfono: (206) 684-7899**

La Ley de Arrendadores/Inquilinos Residencial del Estado de Washington (RCW 59.18), establece además los derechos y las responsabilidades de inquilinos y propietarios. Para obtener mayor información sobre la ley estatal, póngase en contacto con alguna de las organizaciones de la lista que

aparece al final de esta publicación.

### Obligaciones de los propietarios de inmuebles en renta

Según el Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios, los propietarios de inmuebles en Seattle tienen la obligación de proporcionar condiciones de vivienda segura, limpia y estable. En general, los propietarios tienen las siguientes responsabilidades:

- Mantener el inmueble para que se ajuste a la habitabilidad humana y mantener las áreas comunes en condiciones razonables de limpieza y seguridad;
- Proporcionar los medios para el control de insectos, roedores y otras plagas;
- Mantenimiento de todos los elementos estructurales (techos, paredes y cimientos) y aislamiento a las condiciones meteorológicas adversas;
- Mantenimiento de los equipos e instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción, electrodomésticos, etc., suministrados por el propietario;
- Instalar contenedores adecuados para el depósito de la basura y programación del servicio para que la basura sea recogida;
- En caso de ser el responsable del funcionamiento de la calefacción en las unidades en renta, debe mantener temperaturas que no sean inferiores a los 65 grados Fahrenheit durante el día (desde las 7:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.) y temperaturas que no sean inferiores a los 58 grados Fahrenheit durante la noche, desde septiembre hasta junio;
- Cambiar las cerraduras y las llaves de los alojamientos que no son transitorios en cada cambio de inquilino y proporcionar las llaves de acceso al departamento y al edificio a los nuevos inquilinos;
- Instalar detectores de humo.

Los propietarios no son responsables de realizar reformas de carácter estético al término de cada período de arrendamiento, tales como el cambio de alfombras o la aplicación de nuevas capas de pintura. El personal del Centro del Servicio de Cumplimiento

del DCLU puede contestar a cualquier pregunta sobre si el propietario del departamento es responsable de una reparación en particular. Llame al 206-684-7899 para obtener mayor información.

## Obligaciones de los inquilinos

Los inquilinos deben cumplir las expectativas razonables de un propietario en lo que respecta al mantenimiento de la vivienda arrendada en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza, exceptuando el deterioro normal de la misma. Las responsabilidades del inquilino incluyen:

- Depositar la basura en los lugares adecuados;
- Cuidado en el uso de las instalaciones eléctricas y plomería;
- Reparación inmediata de cualquier daño causado por los inquilinos o sus invitados;
- Facilitar acceso razonable al propietario para realizar de las labores de mantenimiento, reparación y control de plagas;
- Mantenimiento de los detectores de humo en buen estado, y
- Abstenerse de almacenar materiales peligrosos en el inmueble.

## Posibles medidas a tomar en caso de necesidad de reparaciones

Los inquilinos pueden seguir las siguientes acciones en caso de necesitar reparaciones:

- 1. Ponerse en contacto con el propietario.** Una llamada telefónica o una carta dirigida al propietario es la forma más común para resolver cualquier problema. En la mayoría de los casos esto resolverá el problema, aunque la Ley requiere una petición por escrito para realizar la reparación antes que el inquilino pueda realizar otro tipo de acciones. Por ello, no olvide conservar una copia de toda la correspondencia.
- 2. Informar del problema al DCLU.** Si el propietario o administrador no realiza la reparación en un plazo razonable, usted puede concertar una inspección con el DCLU. Si la reparación constituye una violación del Código de la Vivienda, el inspector solicitará al propietario tomar la acción correctiva. Lea la siguiente sección para obtener más detalles.
- 3. Utilización de otras medidas disponibles, incluyendo la auto-reparación, mediación, el depósito de la renta en una cuenta de garantía o, en última instancia, mudarse de la vivienda.** En la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado de Washington (RCW 59.18) tiene

medidas limitadas para los inquilinos en situaciones en las que los propietarios no realizan las reparaciones establecidas en el código, al término de un plazo razonable desde la notificación de la necesidad de reparación. Para llevar a cabo estas acciones, usted debe estar al corriente en el pago de la renta y los servicios suministrados. Estas medidas *podrían* conllevar, de alguna manera, la retención total o parcial de la renta. Como regla general, sin embargo, la retención de la renta no es una medida adecuada; de hecho, un inquilino puede ser desahuciado por dejar de pagar la renta. La ley estatal cuenta con normas específicas sobre la aplicación de deducciones de la renta o la transferencia de la misma a una cuenta de garantía. Para obtener información sobre el tema, póngase en contacto con alguno de los grupos de asistencia al inquilino cuya lista aparece al final de esta publicación.

## Notificación de un problema al Departamento de Construcción y Uso del Suelo (DCLU)

Los inquilinos pueden informar el problema al DCLU si el propietario o administrador no realiza la reparación dentro de un plazo razonable. Escriba, llame o vaya en persona al Centro de Servicios de Cumplimiento del DCLU, situado en la planta N° 19 del edificio Key Tower de la Quinta Avenida, Seattle, WA 98104-5070, (206) 684-7899.

- Llame al DCLU para notificar su problema si el propietario o administrador no responde a sus peticiones de reparación y una queja parece ser la única alternativa posible. Su nombre se mantendrá confidencial si así lo desea.
- Especifique todo aquello que necesite ser inspeccionado y proporcione la dirección del edificio, incluyendo el número de departamento.
- Cuando pida la asistencia del DCLU, facilite un número de teléfono, para que el Departamento pueda concertar una cita para la inspección. La persona que haya requerido asistencia debe estar presente durante la inspección.
- Si el inspector encontrara violaciones, redactará una nota especificando cuándo deben realizarse las reparaciones, notifica a la parte responsable de la violación y pondrá un aviso en la propiedad.
- El plazo para el cumplimiento es, generalmente, de 30 a 60 días, dependiendo de la naturaleza de las violaciones o cualquier aplazamiento que el propietario pueda recibir. El plazo promedio de

cumplimiento es de 45 días.

- Si el propietario no realizara las reparaciones requeridas, el DCLU llevará a cabo las acciones judiciales pertinentes para conseguir el cumplimiento de las mismas.

## Acciones que son consideradas como acoso o represalia

El Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios prohíbe ciertas acciones en contra del inquilino o en contra del propietario. Esta sección del Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios se hace cumplir a través del Departamento de Policía de Seattle.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **inquilino**:

1. Cambio de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda;
2. Quitar puertas, ventanas, cajas de fusibles u otras instalaciones;
3. Desconexión del gas, la electricidad, el agua u otros servicios suministrados por el propietario;
4. Desalojo del inquilino de la vivienda, excepto a través del proceso legal de desahucio;
5. Desahucio, incremento de la renta o amenaza a un inquilino porque ha denunciado violaciones del Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios al DCLU o al Departamento de Policía, o ha ejercitado cualquiera de los derechos legales derivados de la ocupación de la vivienda;
6. Entrar en la vivienda del inquilino, excepto en caso de emergencia, o de un día cuando se muestren unidades de vivienda a potenciales compradores o inquilinos; o
7. Prohibición a un inquilino, o a un agente autorizado de un inquilino que esté acompañado por este inquilino, de la distribución de información en el edificio, publicación de información en paneles de anuncio de acuerdo con las normas del edificio, contactar con otros inquilinos, ayuda a los inquilinos a organizarse y mantener reuniones en salones sociales o áreas comunes.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **propietario**:

1. Cambio de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda.
2. Quitar las instalaciones suministradas por el propietario, de muebles o servicios.
3. Causar daño intencionado al edificio.

Las denuncias de acoso o represalia en contra de un propietario o un inquilino deben ser reportadas a la Policía de Seattle al 911, o la Sección de Oficiales de Servicio Social del Departamento de Policía de Seattle al 684-4790.

## ¿Dónde puede obtener mayor información?

Otros grupos que pueden proporcionar información a inquilinos y a propietarios de viviendas en renta son los siguientes:

### 1. Centro de Servicios de Cumplimiento del DCLU Teléfono: (206) 684-7899

Toma quejas sobre presuntas violaciones potenciales en relación al Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios.

### 2. Asociación de Departamentos de Seattle y el Condado de King - Teléfono: (206) 283-0816

Suministra información acerca de los derechos y responsabilidades legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y de otros códigos. La AASKC es una organización profesional de propietarios con viviendas en renta de Seattle.

### 3. Asociación Pública de Fremont Teléfono: (206) 634-2222

Ofrece información y asesoría acerca de los derechos y responsabilidades legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y de otros códigos.

### 4. Sección de Oficiales del Servicio Social del Departamento de Policía de Seattle Teléfono: (206) 684-4790

Proporciona servicios de mediación entre arrendadores e inquilinos. Los Agentes del Servicio Social tratan de resolver los conflictos antes de que estos lleguen a los tribunales de justicia.

### 5. Unión de Inquilinos Teléfono: (206) 723-0500

Ofrece información y asesoría sobre problemas entre arrendadores e inquilinos. Además, organiza talleres y cursos de entrenamiento y proporciona asistencia técnica a abogados y a grupos de inquilinos para hacer más eficaz su trato con los propietarios.

**POR FAVOR NOTE:** Los documentos de información pública de DCLU no deben usar substitutos de códigos y regulaciones. Los detalles de su situación deben ser revisados para un cumplimiento específico por el personal de DCLU.



Para obtener copias de este documento en los siguientes idiomas, llame al (206) 684-7899: Camboyano, chino, coreano, laosiano, ruso, somalí, tagalo y vietnamita.

*Este resumen de las regulaciones legales entre arrendador/inquilino del estado de Washington y de la ciudad de Seattle, debe ser entregado a los inquilinos de parte de los propietarios de viviendas en renta localizadas en Seattle. Tenga en cuenta que las leyes municipales y estatales pueden no coincidir en algunos aspectos específicos, por lo que ambas leyes deben ser consultadas. Si requiere asistencia legal, consulte con un abogado.*

Julio de 2001

## Leyes del Arrendador/Inquilino de Seattle

### ¿Cuáles son las obligaciones de los arrendadores?

Los propietarios de edificios deben proporcionar condiciones de vivienda segura, limpia y estable, incluyendo:

- Mantener el inmueble en condicione que se ajusten para la habitabilidad humana y mantenimiento de las áreas comunes en condiciones razonables de limpieza y seguridad;
- Control de insectos, roedores y otras plagas;
- Mantenimiento del tejado, paredes y cimientos, así como el aislamiento a las condiciones meteorológicas adversas;
- Mantenimiento de los equipos e instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción, de aparatos electrodomésticos, etc., suministrados por el propietario;
- Instalación de contenedores adecuados para el depósito de la basura y programación del servicio para que la basura sea recogida ;
- En caso que el propietario sea el responsable del funcionamiento de la calefacción en las unidades en renta debe mantener, desde el mes de septiembre al mes junio, temperaturas que no sean inferiores a los 65° F durante el día (desde las 7:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.) y temperaturas que no sean inferiores a los 58° F durante la noche;
- En los alojamientos que no son transitorios, proporcionar las llaves de acceso al departamento y al edificio y, en la mayoría de los casos, cambiar las cerraduras y las llaves en cada cambio de inquilino;
- Instalación de detectores de humo.

Los propietarios no son responsables de realizar reparaciones de carácter estético al término de cada período de arrendamiento, tales como el cambio de alfombra o la aplicación de nuevas capas de pintura.

### ¿Cuáles son las obligaciones de los arrendatarios?

Los inquilinos deben mantener la vivienda en renta en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza, incluyendo:

- Depósito de la basura en los lugares adecuados;
- Cuidado en el uso de las instalaciones eléctrica y de plomería;
- Reparación inmediata de cualquier daño causado por los inquilinos o sus invitados;
- Facilitar el acceso para la realización de las labores de inspección, mantenimiento, reparación y control de plagas;
- Mantenimiento de los detectores de humo en buen estado de funcionamiento, y

### Índice de Contenidos

#### Leyes del Arrendador/Inquilino de Seattle

¿Cuáles son las obligaciones de los arrendadores?.....	1
¿Cuáles son las obligaciones de los inquilinos?.....	1
¿Qué es la Ordenanza de Desahucio por Causa Justa?.....	2
¿Qué acciones se consideran acoso o represalia?.....	3
Qué otras Ordenanzas Municipales afectan a los inquilinos y a los arrendadores?.....	4

#### Normativa del estado de Washington

Derechos de Todos los Inquilinos.....	5
Tipos de Contratos de Arrendamiento.....	5
Discriminación Ilegal.....	5
Responsabilidad Civil.....	6
Cláusulas Ilegales en los Contratos de Arrendamientos.....	6
Privacidad-Acceso del Arrendador a la Vivienda en Renta.....	6
Depósitos y Otros Honorarios.....	6
Responsabilidades del Arrendadores.....	6
Responsabilidades del Inquilino.....	7
Amenazas del Inquilino o del Propietario.....	7
Modificaciones al Contrato Mensual.....	7
Modificaciones al Contrato de Arrendamiento.....	7
Cómo Proceder en Caso de Necesidad de Reparaciones.....	8
Acciones Ilegales del Arrendador.....	8
Finalización del Contrato.....	9
Devolución de Depósitos.....	9
Desahucios.....	10
Abandono.....	10

- Abstenerse de almacenar materiales peligrosos en el inmueble.

### ¿Qué es la Ordenanza de Desahucio por Causa Justa?

Esta ordenanza exige a los arrendadores tener buenas razones para cancelar un arrendamiento. En ella se especifican las razones únicas por las que un inquilino en Seattle puede ser desahuciado, requiriéndose que el propietario avise por escrito la finalización del arrendamiento e indique la razón al momento de entregar el aviso de cancelación. A menos que se especifique lo contrario, el propietario debe entregar el aviso de cancelación al menos 20 días antes de comenzar el siguiente período de renta. Como buenas razones se incluyen:

1. El inquilino no paga la renta después de 3 días de un aviso de pago de la renta o desalojo.
2. El propietario ha notificado por escrito al inquilino del vencimiento del pago de la renta al menos 4 veces durante un período de 12 meses.
3. El inquilino no cumple con los términos esenciales del contrato de arrendamiento después de 10 días de recibir un aviso de cumplimiento o desalojo.
4. El inquilino no cumple con la obligación esencial de la Ley Estatal del Arrendador/Inquilino después de 10 días de un aviso de cumplimiento o desalojo.
5. El propietario ha notificado por escrito al inquilino, al menos 3 veces en un período de 12 meses, que cumpla en un plazo de diez días algún término esencial del contrato de arrendamiento.
6. El inquilino causa serios daños a la unidad rentada (desperfectos), causa molestias (incluyendo actividades relacionadas con drogas), o mantiene un negocio ilegal y no desaloja el inmueble después de 3 días de una notificación para hacerlo.
7. El inquilino se ve envuelto en actividades criminales en el edificio o en el inmueble o en el área adyacente inmediata al edificio o inmueble. La actividad criminal presunta debe afectar sustancialmente la salud o la seguridad de otros inquilinos o del propietario; las actividades relacionadas con drogas ilegales constituyen un delito especificado en la ordenanza. El propietario que utilice esta razón debe indicar claramente los hechos que apoyan la alegación y debe enviar una copia de la notificación de desahucio al DCLU.
8. El mismo propietario o sus familiares inmediatos desean ocupar la unidad en renta, al no haber unidades equivalentes disponibles en el mismo edificio. Entre los familiares inmediatos se incluyen el cónyuge o compañero/a doméstico/a del propietario, así como los padres, abuelos, hijos, hermanos y hermanas del propietario o de su cónyuge o compañero/a doméstico/a. El DCLU puede exigir al propietario una declaración firmada que mencione la intención de permitir que un familiar se mude al inmueble, en caso de que el inquilino tenga razones para creer que el propietario no posea tales intenciones. Existe una presunción refutable de una violación si la persona designada no ocupa el inmueble durante un período continuo de 60 días dentro de los 90 días siguientes al desalojo del inquilino. Un inquilino que haya sido desahuciado por este motivo posee un derecho privado de recurso si él o ella creen que el propietario ha incumplido con tales requerimientos.
9. El propietario desea desahuciar a un inquilino que cohabita con él en la misma vivienda; o bien el propietario desea dejar de compartir su casa con un inquilino que habita una unidad de vivienda de accesoria aprobada (ADU-Accessory Dwelling Unit) dentro de la misma casa ocupada por el propietario.
10. La ocupación del inquilino está condicionada en función al empleo la propiedad, y la terminación del empleo.
11. El propietario tiene planes para una importante renovación y ha obtenido los permisos pertinentes, así como una Licencia de Reubicación del Arrendatario en la mayoría de los casos. Un inquilino que haya sido desahuciado por este motivo posee un derecho privado de recurso si él o ella creen que el propietario ha incumplido con tales requerimientos.
12. El propietario decide transformar el edificio en un condominio (debe ajustarse a las regulaciones estatales y municipales para tal efecto).
13. El propietario decide la demolición de un edificio o su conversión a uso no residencial, habiendo obtenido el permiso necesario y una Licencia de Reubicación del Arrendatario tal y como se especifica en la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Arrendatario.
14. El propietario desea vender una vivienda unifamiliar y avisa al inquilino por escrito al menos 60 días antes de finalizar el período de renta. El propietario debe anunciar la venta del inmueble a un precio razonable en un diario o a través de una agencia inmobiliaria dentro de los 30 días siguientes a la fecha de desocupación de la vivienda por el inquilino. A los propietarios se les podría exigir una declaración firmada de su intención de vender la casa si el DCLU recibiera alguna queja. Existe una presunción refutable de violación de la ordenanza si la venta no ha sido anunciada, o si ha sido retirada del mercado o puesta nuevamente en renta dentro de un plazo de 90 días desde la desocupación del inquilino. Un inquilino que haya sido desahuciado por este

motivo posee un derecho privado de recurso si presente que el propietario ha incumplido con tales requerimientos.

15. El propietario solicita la interrupción del uso de una vivienda no autorizada por el Código de Uso del Suelo, después de haber recibido una Notificación de Violación. El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos que tengan que trasladarse antes de poder corregir la violación. La asistencia para la Reubicación de los inquilinos con bajo nivel de ingresos es de \$2,000; para el resto de los inquilinos es una suma equivalente a 2 meses de renta.
16. El propietario necesita reducir el número de inquilinos que comparten en una misma unidad de vivienda para ajustarse a las restricciones impuestas por el Código de Uso del Suelo (ej.: no más de ocho personas por unidad de vivienda si alguna de ellas no es familiar). Para obtener información detallada sobre los procedimientos para la cancelación de arrendamientos por esta causa, consulte la Nota #610 de Asistencia al Cliente del DCLU.
17. El propietario debe realizar el desahucio de un inquilino de una casa que incluye una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU) aprobada para que cumpla con las normas de urbanización de las ADU, después de haber recibido una notificación de violación del Código de Uso del Suelo. (Si la violación consiste en que el propietario se ha mudado de la casa y ha puesto en renta ambas viviendas, una de ellas debe ser ocupada de nuevo por el propietario, o bien ser desocupada. El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos trasladados, consistente en una suma de \$2,000 para los inquilinos con bajo nivel de ingresos, o el equivalente a dos meses de renta en los demás casos. El DCLU puede exigir al propietario una declaración firmada que mencione la intención de interrumpir el uso de la ADU.
18. El DCLU ha emitido una Orden de Emergencia para el desalojo de la vivienda y los inquilinos no lo han hecho en el plazo fijado por dicha Orden.

**Incumplimiento de la razón fijada:** Si un propietario desahucia a un inquilino por alguna de las siguientes razones: (1) planeación de la venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario o un familiar va a ocupar la vivienda, (3) planeación de la renovación sustancial de la vivienda, (4) el número de residentes debe reducirse a ocho, o (5) el propietario va a suspender la renta de una ADU después de recibir una notificación de violación, y el propietario no lleva a cabo la razón fijada en el desahucio, él o ella podría estar sujeto a un mandato ejecutorio municipal y a una sanción civil de hasta por \$2,500.

**Derecho privado de recurso por parte de los**

**inquilinos:** Si un propietario desahucia a un inquilino por alguna de las siguientes razones: (1) Intención de venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario o un familiar suyo va a ocupar la vivienda, o (3) intención de una renovación sustancial de la vivienda, y si el propietario no cumple la razón alegada para el desahucio, el inquilino puede demandar al propietario hasta por \$2,000, más costos y honorarios razonables de abogados.

Si desea información adicional sobre la Ordenanza de Desahucio por Causa Justa, llame al DCLU al teléfono (206) 684-7867 o al (206) 386-9733.

### ¿Qué acciones se consideran acoso o represalia?

Las leyes municipales prohíben la toma de represalias en contra de un inquilino o un propietario. **Estas disposiciones se hacen cumplir por el Departamento de Policía de Seattle.**

A un propietario se le prohíbe acosar o tomar represalias en contra de un inquilino mediante las siguientes acciones:

1. Cambio o inutilización de las cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda;
2. Quitar puertas, ventanas, cajas de fusibles, muebles u otras instalaciones;
3. Desconexión de los servicios suministrados por el propietario;
4. Desalojo del inquilino de la vivienda, excepto a través del proceso legal de desahucio;
5. Desahucio, incremento de la renta o amenaza a un inquilino por denunciar violaciones del código al DCLU o al Departamento de Policía, o por ejercitar cualquiera de los derechos legales derivados de la ocupación de la misma;
6. Entrar en la vivienda del inquilino, excepto en caso de emergencia o en momentos justificados y con el consentimiento del inquilino después de haber dado un aviso de 2 días, o de un día cuando se muestren unidades de vivienda a potenciales compradores o inquilinos; o.
7. Prohibición a un inquilino, o a un agente autorizado de un inquilino que esté acompañado por este inquilino, de la distribución de información en el edificio, publicación de información en paneles de anuncio de acuerdo con las normas del edificio, contactar con otros inquilinos, ayuda a los inquilinos a organizarse y mantener reuniones en salones sociales o áreas comunes.

En la mayoría de los casos, la ley supone inicialmente que un propietario está tomando represalias si el propietario realiza cualquiera de estas acciones dentro de 90 días después de que un inquilino informe acerca de una violación al DCLU o al Departamento de Policía de Seattle, o dentro de 90

días después de una actuación de una agencia gubernamental, como por ejemplo una inspección. En tales casos, es obligación del propietario liberarse de esta presunción de toma de represalias.

A un inquilino se le prohíbe acosar o tomar represalias en contra de un propietario mediante las siguientes acciones:

1. Cambio o añadidura de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda.
2. Desaparición de instalaciones suministradas por el propietario, muebles o servicios.
3. Causar daños intencionados en el edificio.

El acoso o la toma de represalias de parte de un propietario o un inquilino debe denunciarse a la Policía de Seattle al 911, o bien a los Oficiales del Servicio Social del Departamento de Policía de Seattle al (206) 684-4790.

### **¿Qué otras Ordenanzas Municipales afectan a los inquilinos y a los arrendadores?**

#### **1. Ordenanza de Regulación del Contrato de Arrendamiento**

Según esta ley, los arrendadores que tengan la intención de incrementar la renta y otros costos de la vivienda en más de un 10%, dentro de un período de 12 meses, deben notificarlo por escrito al menos 60 días antes. Además, los arrendadores no podrán exigir a un inquilino con contrato mensual quedarse más de un periodo de renta (en este caso, 1 mes). Aquellas cláusulas del contrato que penalicen a un inquilino por dejar la vivienda antes de que transcurra un número mínimo de meses no tendrán efecto. Un arrendador que desee mantener a un inquilino por un plazo determinado debe proponerle un contrato de arrendamiento (lease). Por último, los arrendadores deben facilitar a los actuales y a los nuevos inquilinos la presente publicación sobre la legislación de Seattle y del estado de Washington. Los inquilinos pueden cobrar por daños y perjuicios, costos legales y sanciones a través de procedimiento civil privado en contra de los arrendadores que violen esta ley. En el Centro de Recursos Públicos del DCLU, ubicado en la planta N° 20 del edificio Key Tower, en el N° 700 de la 5ª Avenida, está disponible una copia original duplicable por cliente. Para recibir una copia por correo envíe un sobre con su dirección escrita en él y con franqueo pagado (\$0,55) a Publications Clerk, DCLU, 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle WA 98104-5070.

#### **2. Ordenanza sobre Viviendas Abiertas y Alojamientos Públicos**

La ciudad de Seattle tiene el compromiso político que promueve la disponibilidad y accesibilidad a la vivienda para todas las personas y prohíbe la discriminación en base a raza, color, credo, religión, ascendencia, nacionalidad, edad, sexo, estado civil, situación de los padres, orientación sexual, ideología

política o discapacitación. Las consultas sobre esta ordenanza y las quejas por violación deben dirigirse a la Oficina para los Derechos Civiles de Seattle, al (206) 684-4500.

#### **3. Ordenanza sobre la Conversión a Condominios**

Cuando un edificio de apartamentos va a convertirse a condominios, la Ordenanza sobre la Conversión a Condominio exige una inspección según el código de la vivienda. Además, los inquilinos deben recibir una notificación por escrito al menos 90 días antes de efectuarse la conversión. Si el inquilino decide no adquirirlo, puede solicitar \$500.00 del constructor de las viviendas por concepto de asistencia para la reubicación. Para poder solicitarla, los ingresos del inquilino no podrán superar el 80% de la renta media. El pago de la ayuda para la reubicación se hará efectivo en el momento en el que la vivienda se desocupe. Para más información, llame al DCLU al (206) 684-7867.

#### **4. Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino**

Esta ordenanza es aplicable cuando los inquilinos son desalojados por demolición de la vivienda, cambio de uso, renovación sustancial, o por cancelación de las restricciones de uso en viviendas subvencionadas. Los propietarios que planean desarrollar actividades urbanísticas deben obtener una licencia de reubicación del inquilino y un permiso de uso o edificación antes de la finalización del arrendamiento. Todos los inquilinos deben recibir una notificación al menos 90 días antes del comienzo de la actividad por causa por la cual deben trasladarse. Los inquilinos con un bajo nivel de ingresos, es decir, aquellos cuyos ingresos no superen el 50% de la renta media, podrán solicitar una ayuda de reubicación en efectivo. Llame al DCLU al (206) 684-7979, al (206) 684-7867 o al (206) 386-9733 para obtener mayor información.

#### **5. Reparación y Mantenimiento - Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios**

Esta ordenanza exige a los propietarios que se ajusten a unas normas básicas para el mantenimiento de los edificios en buen estado. Después de la primera petición al propietario para la realización de reparaciones, un inquilino puede denunciar la necesidad de reparaciones llamando al DCLU al (206) 684-7899 al (206) 684-7899. Si un inspector encontrara violaciones al código, el propietario debe llevar a cabo las reparaciones necesarias.

## Ley del Arrendador/Inquilino Residencial de Washington

### Capítulo 59.18 RCW

Llame al (206) 464-6811 para obtener mayor información.

La mayoría de los inquilinos quienes rentan un lugar para vivir están bajo la Ley del Arrendador/Inquilino Residencial del estado. Sin embargo, algunos de ellos están específicamente excluidos de dicha ley. [Ver RCW 59.18.415].

Aquellos que están cubiertos bajo esta ley son:

- Las personas que rentan un espacio en un parque de casas prefabricadas están cubiertos generalmente por la Ley de Arrendador/ Inquilino de Casas Prefabricadas del estado (RCW 59.20). Sin embargo, las personas que rentan tanto el espacio como la casa quedan generalmente cubiertos por la ley residencial.
- Residentes en hoteles y moteles; residentes en instituciones médicas, públicas o privadas, religiosas, educacionales, de recreo o correccionales; residentes de una vivienda unifamiliar puesta en renta como parte de un contrato de arrendamiento de terreno agrícola; residentes en alojamientos proporcionados para trabajos de temporada en granjas.
- Inquilinos con un acuerdo de pago de enganche para comprar la vivienda. Los inquilinos en situación de arrendamiento de una vivienda unifamiliar con opción de compra, si el abogado del inquilino ha aprobado el arrendamiento. Aquellos inquilinos que hayan firmado un contrato de arrendamiento de opción de compra pero aún no hayan ejercitado esa opción estarán todavía cubiertos.
- Inquilinos que son empleados del arrendador, cuando su contrato especifique que sólo pueden habitar la vivienda en renta por el tiempo que mantengan su trabajo (como es el caso de un administrador de un complejo de departamentos).
- Inquilinos que tengan un contrato de arrendamiento de una vivienda unifamiliar por un año o más, cuando su abogado haya aprobado la exención.
- Inquilinos que usen el inmueble con fines comerciales, en lugar de residenciales.

### DERECHOS DE TODOS LOS INQUILINOS

Sin importar que estén o no cubiertos por la Ley del Arrendador/Inquilino Residencial, todos los inquilinos tienen los siguientes derechos básicos bajo otras leyes del estado: el Derecho a una vivienda habitable;

Protección de la discriminación ilegal; Derecho a considerar al propietario responsable de lesiones personales o daños a la propiedad causados por la negligencia de éste; Protección en contra de cambios de cerraduras o el embargo de bienes personales por parte del propietario.

### TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

**Acuerdo Mensual.** Este acuerdo es por un período de tiempo indefinido y la renta suele pagarse mensualmente o en períodos cortos de tiempo. El acuerdo puede hacerse de forma oral o por escrito pero, si se colecta cualquier tipo de honorario o depósito reembolsable, el contrato debe efectuarse por escrito [RCW 59.18.260].

Un acuerdo de tipo mensual continúa siendo efectivo hasta que una de las partes notifique lo contrario a la otra por escrito, al menos veinte días antes del final del período de arrendamiento. En el caso de conversión a condominio o de un cambio en la política para la exclusión de niños, el propietario debe comunicárselo por escrito al inquilino con noventa días de anticipación [RCW 59.18.200]. La renta puede incrementarse o las normas pueden ser modificadas en cualquier momento, a condición de que el inquilino o arrendador se le de un aviso por escrito al menos con treinta días anteriores a la fecha en que la renta sea aumentada como cambio a la norma [RCW 59.18.140].

**Contrato de Arrendamiento.** Este tipo de contrato exige la permanencia del inquilino durante un período de tiempo especificado y restringe la capacidad del arrendador de modificar los términos del contrato de arrendamiento. El contrato debe ser por escrito para que tenga validez. Durante el período del contrato, no se podrá incrementar la renta ni modificar las normas a menos que exista acuerdo entre ambas partes. Los contratos de un año o mayor duración pueden estar eximidos de la Ley del Arrendador/Inquilino si el abogado del inquilino ha aprobado tal exención.

### DISCRIMINACION ILEGAL

La ley federal prohíbe a la mayoría de los arrendadores negar la renta a una persona o imponer diferentes términos de arrendamiento por causa de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar (con hijos o en vías de obtención de su custodia), o nacionalidad [Ley de Vivienda Justa 42 USC s. 3601 et.seq. 1988]. La ley del estado reconoce protección a los mismos individuos, así como por el estado marital, credo, edad, o por la presencia de discapacidad sensorial, mental o física. Si usted considera que se le ha negado la renta de una vivienda o que ha sido víctima de discriminación, presente una denuncia por escrito a la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington. También puede presentar la denuncia a través de la Sección federal de la Vivienda Justa del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano, en

su correspondiente departamento de derechos humanos local.

### RESPONSABILIDAD CIVIL

Una vez que el inquilino haya firmado un contrato de arrendamiento, él o ella debe continuar pagando la renta para poder solicitar acciones legales amparadas por esta ley. El inquilino debe entender que él o ella es responsable por el mantenimiento de la propiedad. Mientras que el propietario es el responsable de cualquier daño o perjuicio que ocurra por causa de su negligencia, el inquilino debe estar preparado para aceptar las responsabilidades por los daños y perjuicios que él o ella pueda causar.

### CLÁUSULAS ILEGALES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Algunas de las cláusulas que puedan aparecer en cualquier tipo de los contratos de arrendamiento son ilegales y no pueden ser aplicadas por la ley. [RCW 59.18.230] Entre ellas se incluyen:

- Una cláusula que elimine el derecho otorgado al inquilino por la Ley del Arrendador/Inquilino o que supongan una renuncia al derecho de los inquilinos para defenderse a sí mismos, en los tribunales, de las acusaciones de los arrendadores.
- Una cláusula que establezca que el inquilino tendrá que pagar, bajo cualquier circunstancia, los honorarios del abogado del arrendador si una disputa llegara a los tribunales de justicia.
- Una cláusula que limite la responsabilidad civil del arrendador en situaciones en las que éste debería ser normalmente el responsable.
- Una cláusula que exija al inquilino aceptar a un arbitraje particular en el momento de firmar el contrato de arrendamiento.
- Una cláusula que permita al arrendador entrar en la vivienda en renta sin el aviso apropiado.
- Una cláusula que exija al inquilino el pago de todos los daños que ocurran en la vivienda, incluso si no han sido causados por los inquilinos o por sus invitados.
- Una cláusula que permita al arrendador el embargo de los bienes del inquilino, si éste se retrasa en el pago de la renta.

### PRIVACIDAD - ACCESO DEL ARRENDADOR A LA VIVIENDA EN RENTA [RWC 59.18.150]

El arrendador debe notificar al inquilino, al menos con dos días de anticipación de su intención de entrar a la vivienda en renta en momentos justificados. Sin embargo, los inquilinos no podrán negarse, de forma injustificada, a la entrada del arrendador cuando éste haya avisado, al menos con un día de anticipación, de su intención de entrar a una hora especificada para mostrar la vivienda a posibles o efectivos compradores o inquilinos. La ley indica que los

inquilinos no podrán negar injustificadamente el acceso al propietario para efectuar reparaciones, mejoras o servicios a la vivienda. En caso de emergencia o si la vivienda ha sido abandonada, el propietario podrá entrar sin aviso previo. El propietario debe obtener el permiso del inquilino para entrar, incluso si ha proporcionado un aviso previo.

### DEPOSITOS Y OTROS HONORARIOS

#### Depósitos reembolsables

Bajo la Ley del Arrendador/Inquilino, el término "depósito" sólo puede aplicarse al dinero que le puede ser reintegrado al inquilino. Si un depósito reembolsable es colectado, la ley exige que:

- El contrato de arrendamiento debe ser por escrito y en él se debe especificar el para y el porqué de cada depósito y lo que el inquilino debe hacer o cumplir para recuperar el dinero [RCW 59.18.260].
- El inquilino debe recibir un recibo escrito por cada depósito. [RCW 59.18.270].
- Debe hacerse una lista o declaración donde se describa la condición de la vivienda en renta, la cual será firmada por ambas partes y el inquilino recibirá una copia firmada de la misma. (El Centro de Recursos del Consumidor de la Oficina del Fiscal General ofrece de una muestra gratuita de la lista para tal efecto) [RCW 59.18.260].
- Los depósitos deben ser depositados en una cuenta de garantía de un banco o de una entidad fiduciaria. El inquilino debe ser informado por escrito del lugar en el que han sido depositados. A menos que se especifique lo contrario por escrito, los intereses devengados por el depósito pertenecen al arrendador. [RCW 59.18.270].

#### Honorarios no reembolsables.

Estos no le serán devueltos al inquilino bajo ninguna circunstancia. Si un honorario no reembolsable es cobrado, el contrato de arrendamiento debe ser por escrito y debe especificar que no será devuelto. Un honorario no reembolsable no puede llamarse legalmente "depósito" [RCW 59.18.285].

### RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR [RCW 59.18.060]

El arrendador debe:

- Mantener la vivienda de forma que no viole las leyes estatales ni locales poniendo en peligro la salud y seguridad de los inquilinos.
- Mantener los elementos estructurales, tales como techos, suelos y chimeneas, en buenas condiciones.
- Mantener la vivienda en buen estado de aislamiento que contraresten las condiciones meteorológicas adversas.
- Suministrar las cerraduras y llaves apropiadas.
- Suministrar los servicios necesarios de calefacción, electricidad, agua caliente y fría.

- Proporcionar contenedores de basura y programar el servicio para recoger la basura, excepto en las viviendas unifamiliares.
- Mantener las zonas comunes, como pasillos, escaleras y vestíbulos, en condiciones razonables de limpieza y libres de riesgos.
- Control de plagas antes de que el inquilino se mude a la vivienda. El propietario debe continuar dicho control, excepto en las viviendas unifamiliares o cuando la plaga haya tenido lugar por causa del inquilino.
- Realizar las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la vivienda en las mismas condiciones que cuando el inquilino se mudó - con excepción del deterioro normal de la misma.
- Mantener los sistemas eléctricos, de plomería y calefacción en buenas condiciones y mantener los aparatos electrodomésticos que sean proporcionados con la renta de la vivienda.
- Informar al inquilino del nombre y la dirección del propietario o de su agente.
- Suministrar agua caliente según los requerimientos razonables del inquilino.
- Instalar detectores de humo, asegurándose de que funcionan adecuadamente cuando el inquilino se mude a la vivienda. (Los inquilinos son responsables del mantenimiento de los detectores).
- Investigar si un inquilino está involucrado en actividades relacionadas con bandas criminales, cuando otro inquilino así se lo comunique al propietario mediante un aviso escrito y una demanda expresa de investigación. (Consultar RCW 58.18.180 para obtener más detalles).
- No tomar parte en ninguna actividad, dentro del inmueble, que entrañe peligro para la integridad física de otras personas del inmueble y que sea un asalto físico a una persona, o el uso ilegal de un arma de fuego u otra arma mortal que resulte un arresto. [RCW 59.18.352].
- Al mudarse, debe dejar la vivienda en las mismas condiciones en las que se encontraba al llegar, exceptuando el deterioro normal de la misma.

#### AMENAZAS DEL INQUILINO O DEL PROPIETARIO [RCW 59.18.352 & .354]

Si un inquilino amenaza a otro con un arma de fuego u otra arma mortal y el inquilino es arrestado por ello, el propietario puede finalizar, si así lo desea, el arrendamiento con ese inquilino (aunque el propietario no está obligado a tomar tal acción). Si el propietario no presenta una acción de detención ilegal, el inquilino que ha sido amenazado puede elegir dar aviso por escrito y dejar la vivienda sin más obligaciones derivadas por el contrato de arrendamiento. Si un propietario amenaza a un inquilino en condiciones similares, el inquilino puede elegir dar aviso y dejar la vivienda. En ambos casos, el inquilino que ha sido amenazado no tiene que pagar la renta a partir de la fecha de desocupación de la vivienda, teniendo derecho a percibir un reembolso proporcional a la parte de la renta pagada por adelantado.

#### MODIFICACIONES AL ACUERDO MENSUAL

En general, si el arrendador desea modificar las cláusulas de contrato mensual, como el incremento de la renta o el cambio de ciertas reglas, el propietario debe avisar por escrito al inquilino con al menos 30 días de anticipación. Los cambios sólo pueden hacerse efectivos al inicio de un período de renta (el día de pago del vencimiento de la renta). Los avisos con menos de treinta días de anticipación se harán efectivos en el siguiente período de renta.

Si el propietario desea convertir la vivienda en condominio, el inquilino debe ser avisado con 90 días de anticipación. [RCW 59.18.200].

#### MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la mayoría de los casos, durante el período de vigencia de un contrato de arrendamiento no se pueden realizar modificaciones a menos que ambas partes, propietario e inquilino, estén de acuerdo en la modificación.

#### **Si el inmueble es vendido**

La venta del inmueble no finaliza automáticamente el acuerdo de arrendamiento. Cuando se venda una vivienda en renta. Cuando se venda una vivienda en renta, los inquilinos deben ser informados del nombre y dirección del nuevo propietario, mediante correo certificado o a través de un aviso colocado en el inmueble. Todos los depósitos pagados al propietario

#### RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO [RCW 59.18.130]

A un inquilino se le exige:

- Pagar la renta y cualquier otro servicio acordado.
- Cumplir con los requerimientos impuestos por las regulaciones municipales, del condado o estatales.
- Mantener la vivienda en renta en condiciones adecuadas de limpieza e higiene.
- Depositar la basura en los lugares adecuados
- Pagar las fumigaciones de las plagas ocasionadas por el inquilino.
- Utilizar adecuadamente las instalaciones de plomería, eléctricas y de calefacción.
- No causar daños en la vivienda de forma intencionada o por falta de cuidado.
- No permitir "deterioros" (daños sustanciales a la propiedad) ni "molestias" (interferencia sustancial con otros inquilinos en el uso de la propiedad).
- Mantenimiento de los dispositivos de detección de humo, incluyendo el cambio de las baterías.

original deben ser transferidos al nuevo propietario, quien los depositará en una cuenta de garantía o de fideicomiso. El nuevo propietario debe notificar inmediatamente a los inquilinos la nueva ubicación de los depósitos.

#### COMO PROCEDER EN CASO DE NECESIDAD DE REPARACIONES

Un inquilino debe estar al corriente en el pago de la renta, incluyendo aquellos servicios a los que se haya comprometido a pagar en el contrato de arrendamiento, antes de llevar a cabo cualquier recurso legal, como es el caso de las opciones de reparación. [RCW 59.18.080].

**Aviso Obligatorio** [RCW 59.18.070]. Cuando una vivienda en renta necesite algún tipo de reparación, lo primero que debe hacer el inquilino es notificar por escrito el problema al propietario o a la persona encargada de recaudar la renta.

En el aviso se debe especificar la dirección y el número del departamento en renta; el nombre del propietario, si se conoce; así como una descripción del problema. Después de la entrega del aviso, el inquilino debe esperar el tiempo necesario para que el arrendador comience las reparaciones. Los plazos de espera estipulados son: 24 horas para la falta de agua caliente o fría, la calefacción, la electricidad, o por alguna condición que entrañe peligro inminente para vivir; 72 horas para la reparación del refrigerador de la cocina y el horno, o de alguna instalación compleja de plomería suministrada por el arrendador y diez días para el resto de las reparaciones.

**Opciones del Inquilino** [RCW 59.18.090]. Si las reparaciones no se han iniciado en el plazo estipulado y el inquilino está al corriente en el pago de la renta y los servicios, puede seguir las siguientes opciones:

- 1) El inquilino puede avisar por escrito al propietario y mudarse inmediatamente, teniendo derecho a percibir un reembolso proporcional de su renta, así como los depósitos que en circunstancias normales le serían devueltos.
- 2) Se puede proceder a un litigio o mediación para solucionar la disputa.
- 3) El inquilino puede contratar los servicios de alguien para realizar la reparación. En muchos casos el inquilino puede realizar la reparación y deducir el costo de la renta [RCW 59.18.100]. (Este procedimiento no podrá utilizarse para obligar al propietario a suministrar contenedores de basura adecuados).

**Nota Importante:** Si la reparación es del tipo de las que requieran de un plazo de espera de 10 días, el inquilino no puede contratar servicios ajenos para la realización de la reparación hasta después de diez días del envío del aviso al arrendador, o de cinco días después de que el arrendador reciba el

presupuesto de la reparación, lo que ocurra más tarde.

Para seguir este procedimiento el inquilino debe: Presentar al arrendador un presupuesto de buena fe realizado por un profesional con licencia o que está registrado, si fuera requerido. Una vez transcurrido el plazo de espera, el inquilino podrá contratar al contratista más económico para la realización del trabajo. Cuando el trabajo haya sido terminado, el inquilino pagará al profesional contratado y deducirá el costo del pago de la renta. Al arrendador se le debe dar la oportunidad de revisar el trabajo realizado. El costo de cada reparación no podrá exceder una mensualidad de la renta; el costo total no podrá exceder dos mensualidades, dentro de un período de 12 meses.

Si una reparación afecta a varios inquilinos, estos podrán seguir el procedimiento apropiado de forma conjunta. En este caso, cada uno de ellos podrá deducir de su renta una parte del costo de la reparación.

- 4) Si la reparación no requiere la actuación de un profesional con licencia o ser registrado, el propio inquilino puede realizarla por su cuenta y deducir su costo de la renta. Se seguirá el mismo procedimiento arriba indicado, aunque el límite del costo será la mitad de una mensualidad de la renta.
- 5) Renta en garantía - Después de un aviso de las condiciones de deterioro, después de la correspondiente certificación administrativa del mismo y cumplidos los plazos de espera, los inquilinos podrán depositar los pagos mensuales de la renta en una cuenta de garantía. Para obtener copias de la ley (RWC 59.18) diríjase por escrito al Revisor del Código, o bien consulte con su abogado.

#### ACCIONES ILEGALES DEL ARRENDADOR

**Bloqueo de cerraduras** [RCW 59.18.290]. La ley prohíbe a los propietarios cambiar las cerraduras, añadir otras nuevas o cualquier otra acción que imposibilite al inquilino el uso normal de cerraduras y llaves. Incluso en el caso de que un inquilino se retrase en el pago de la renta, tales bloqueos son ilegales.

Un inquilino que haya sufrido un bloqueo puede presentar una demanda judicial para recuperar el acceso a la vivienda. Algunos gobiernos locales también tienen leyes en contra del bloqueo y pueden ayudar a los inquilinos que sufren de este tipo de acciones. Para más información consulte con el gobierno de su condado o municipio.

**Corte de suministros** [RCW 59.18.300]. El propietario no puede cortar el suministro de los servicios o instalaciones domésticos si el inquilino no ha pagado la renta o para obligar al inquilino a su desalojo. El propietario únicamente puede interrumpir

los servicios en caso de reparaciones, y sólo durante un tiempo razonable. Si un propietario, de forma intencionada, no pagara las facturas de los servicios y, como consecuencia, se cortaran los suministros, podría considerarse como un corte ilegal. En caso de que el propietario cortara los suministros, el inquilino debe comprobarlo primero con la compañía de servicios y ver si ésta tiene intención de restablecerlos. Si finalmente el corte fuera ilegal, el inquilino puede presentar una demanda judicial. En caso de que el inquilino gane el proceso judicial, el juez puede compensarle con hasta \$100 diarios durante el tiempo sin servicio, así como los honorarios del abogado.

**Apropiación de los bienes del inquilino.** [RCW 59.18.310] La ley permite que el propietario se apropie de los bienes del inquilino únicamente en caso que éste los abandone. Si alguna cláusula en el contrato de arrendamiento permite al propietario apoderarse de los bienes del inquilino en cualquier otra situación no se considera válida. En caso de apropiación indebida de bienes, el inquilino debe ponerse en contacto, en primer lugar, con el propietario. Si ello no diera resultado, podría dar parte a la policía. Si el propietario no devolviera los bienes después de recibir tal requerimiento por escrito, los tribunales pueden ordenarle al propietario pagar al inquilino hasta \$100 por cada día de retención de los bienes - hasta un límite de \$1,000. [RCW 59.18.230(4)].

**Renta de inmuebles declarados en ruina.** [RCW 59.18.085] El propietario no puede rentar viviendas declaradas en ruina o de ocupación ilegal debido a la existencia de violaciones del código que no han sido corregidas. El propietario puede ser responsable por tres meses de renta o de daños por triplicado, lo que fuera mayor, así como de los costos del juicio y honorarios de abogados, por la renta intencionada del inmueble.

**Toma de represalias.** [[RCW 59.18.240 -.250] Si un inquilino hiciera ejercicio de sus derechos al amparo de la ley, como la denuncia ante la autoridad competente o la deducción de reparaciones, la ley prohíbe al propietario tomar represalias en contra del inquilino. Ejemplos de represalias son el incremento de la renta, la reducción de los servicios suministrados o el desahucio del inquilino. La ley supone, en principio, que estas acciones constituyen una represalia si ocurren dentro de un plazo de 90 días después de la acción del inquilino, a menos que el inquilino estuviera violando, de alguna manera, las regulaciones legales en el momento de percibir el cambio. Si el caso llega a los tribunales y el juez dicta a favor del inquilino, el propietario puede estar obligado a revocar la acción de represalia, así como al pago de cualquier perjuicio ocasionado al inquilino y de los honorarios de su abogado.

## FINALIZACION DEL CONTRATO

**Aviso para dejar la vivienda con un contrato.** Si el inquilino deja la vivienda al expirar un contrato de arrendamiento, en la mayoría de los casos no es necesario avisar por escrito al arrendador. Sin embargo, debe consultarse el contrato para asegurarse si un aviso formal es necesario. Si un inquilino permanece después haber expirado el contrato, y el propietario acepta el siguiente mes de renta, el inquilino continúa la renta bajo un acuerdo de tipo mensual.

Un inquilino que deje la vivienda antes que el contrato expire, es responsable del pago de la renta durante el tiempo restante del contrato de arrendamiento. No obstante, el arrendador debe hacer un esfuerzo de poner en renta el departamento a un precio razonable. Si esto no se cumple, el inquilino no debe hacerse necesariamente responsable de la renta más allá de un período de tiempo razonable.

**Aviso para dejar la vivienda con un acuerdo mensual.** Cuando un inquilino desee finalizar un contrato de renta, debe avisar por escrito al arrendador.

El aviso debe ser recibido al menos 20 días antes del término del período de renta (el día anterior al vencimiento de la renta), sin contar el día de entrega del aviso. El propietario no puede solicitar al inquilino proporcionar más de 20 días para mudarse. Así mismo, cuando el arrendador desee desalojar a un inquilino con este tipo de acuerdo, debe notificárselo también con 20 días de anticipación. Si un inquilino abandona la vivienda sin aviso previo, la ley dice que debe que el inquilino es responsable por el pago de la renta de menos: 30 días contados a partir del día de vencimiento del siguiente período de renta, o 30 días a partir del día en que el arrendador se da cuenta de que el inquilino se ha mudado. Sin embargo, es deber del arrendador es buscar y encontrar un nuevo inquilino, de forma que si la vivienda se vuelve a rentar antes de cumplirse los 30 días, el inquilino anterior debe pagar únicamente, hasta que el nuevo inquilino inicia el pago de su renta.

## DEVOLUCION DE DEPOSITOS [RCW 59.18.280]

Después que el inquilino se ha mudado, el propietario dispone de 14 días para devolver los depósitos, o bien para comunicar por escrito al inquilino las razones por las que se queda con todo o con parte de los mismos. Se aconseja al inquilino que proporcione su nueva dirección al propietario cuando se mude.

Según la ley, la vivienda debe quedar en similares condiciones que como el inquilino la encontró, con excepción del deterioro normal de la misma. Los depósitos no pueden ser utilizados para cubrir dicho deterioro o los daños existentes cuando el inquilino se mudó de la vivienda.

El propietario cumplirá la disposiciones legales si el pago exigido, el estado de cuenta o ambos se depositan en el Servicio Postal (U.S. Mail), con el franqueo de Primera Clase pagado, dentro de un plazo de 14 días. Si el inquilino lleva al propietario a los tribunales y se resuelve que éste, de forma intencionada, no devolvió el dinero ni envió el estado de cuenta, el inquilino podrá ser compensado con hasta el doble de la cantidad del depósito.

## DESAHUCIOS

**Por no pagar la renta.** Si un inquilino se retrasa tan sólo un día en el pago de la renta, el arrendador puede presentar un aviso de pago o desalojo sujeto a un plazo de tres días. Si el inquilino paga todos los atrasos dentro de los 3 días, el arrendador debe aceptarlo y no podrá desahuciarlo. Al arrendador no se le exige que acepte pagos parciales. [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)].

**Por no cumplir con los términos del contrato de arrendamiento.** Si el inquilino no cumple con los términos del contrato (por ejemplo, la posesión de un gato cuando el contrato especifica que no se permiten mascotas), el propietario puede presentar un aviso de cumplimiento o desalojo sujeto aun plazo de diez días. Si el inquilino resuelve satisfactoriamente la situación en dicho plazo el propietario no podrá continuar el proceso de desahucio.

**Por crear "desperfectos o molestias".** Si el inquilino destruye los bienes del arrendador, usa el inmueble para actividades ilegales, incluyendo aquellas derivadas de bandas criminales o relacionadas con drogas, daña la propiedad o interfiere con otro inquilino sobre el uso de la propiedad, el arrendador podrá presentar un aviso para el desalojo en un plazo de tres días. Después de dar un aviso de este tipo, el inquilino debe desalojar la vivienda sin posibilidad alguna de permanecer y enmendar su conducta.

**Sin causa alguna.** Excepto en la ciudad de Seattle, los propietarios pueden desahuciar inquilinos sin ninguna razón en particular, siempre y cuando el desahucio no sea discriminatorio o por represalia.

Si el propietario desea desalojar a un inquilino sin dar razón alguna, el inquilino debe recibir un aviso con 20 días de anticipación. Además, al inquilino debe recibir un aviso con 20 días de anticipación al vencimiento del siguiente período de renta. Sólo podrá ser requerido su desalojo al final de un período de renta (el día anterior al vencimiento del pago de la renta). Por lo general, no puede usarse un aviso con 20 días de plazo si el inquilino ha firmado un contrato de arrendamiento. Consulte su documento de renta específico para determinar si este tipo de contratos pueden finalizarse de este modo.

Para que un propietario pueda presentar acciones legales en contra de un inquilino que no quiere dejar

la vivienda, debe enviársele un aviso, de acuerdo con la ley de retención ilegal (RCW 59.12.040)

Si el inquilino continúa ocupando la vivienda en renta en violación al aviso de desalojo, el propietario debe entonces ir a los tribunales y comenzar lo que se conoce como demanda de "retención ilegal". Si el tribunal dicta a favor del propietario, el sheriff se encargará del desalojo del inquilino si éste no lo hace voluntariamente. El único camino legal que tiene un propietario para desalojar físicamente a un inquilino es a través de los tribunales y de la oficina del sheriff.

## ABANDONO [RCW 59.18.310,59.18.312]

Según la ley, el abandono tiene lugar cuando un inquilino se ha retrasado en el pago de la renta y, además, ha indicado con claridad, por medio de palabras o actos, su intención de no continuar residiendo en la vivienda rentada.

Cuando una vivienda en renta haya sido abandonada, el propietario puede entrar en ella y sacar cualquier bien abandonado. Debe almacenarlo en un lugar razonablemente seguro y enviar un aviso al inquilino indicando dicho lugar y la fecha en la cual se pondrá en venta. Si el propietario no dispone de la nueva dirección del inquilino, el aviso debe enviarse a la dirección de la vivienda en renta, de forma que pueda ser reenviado por el Servicio Postal U.S.

El tiempo que el propietario debe esperar para vender los bienes abandonados depende del valor de los mismos. Si el valor total es inferior a \$50, el propietario debe enviar un aviso de la venta al inquilino y esperar siete días. Las fotografías de familia, los efectos y documentos personales no pueden venderse hasta transcurridos 45 días desde la notificación de abandono enviada por el propietario.

Si el valor total de los bienes es superior a \$50, el propietario debe enviar un aviso de la venta al inquilino y esperar 45 días. Los efectos y documentos personales y las fotografías de familia pueden ser vendidas al mismo tiempo que los otros bienes.

El dinero obtenido mediante la venta de los bienes se destinará a cubrir la cantidad que se le debe al propietario, así como las mensualidades atrasadas, el costo del almacenamiento y la venta de la mercancía. Si queda algún remanente de dinero, el propietario debe reservarlo para el inquilino por un plazo de un año. Si no ha sido reclamado para entonces, pertenecerá al propietario.

Si un propietario se apodera de los bienes de un inquilino y un tribunal determina más tarde que no hubo realmente abandono, el propietario puede ser obligado a compensar al inquilino por pérdida de la propiedad, así como a pagar los costos de tribunales y abogado.

Durante los 14 días siguientes al conocimiento de un abandono, el propietario es responsable de devolver el depósito al inquilino o, en su defecto, facilitar una declaración de por qué el depósito queda retenido.



Ciudad de Seattle  
Departamento de Urbanismo, Construcción y Uso del Suelo  
700 Fifth Avenue, Suite 2000  
Seattle, WA 98104-5070

### **MANTENGA SU CASA EN BUEN ESTADO**

Por favor, informe a su administrador sobre aquellos aspectos de su apartamento que necesiten reforma:

(márquelos en la siguiente relación y envíela al administrador de su vivienda lo antes posible)

Fugas/Goteos en grifos

Fugas en el inodoro

Deterioro del material sellante de la regadera y de las juntas entre azulejos

Humedades/moho presentes en paredes o tuberías

Puertas que no cierran

Plagas: Hormigas, cucarachas, pececillos de plata, roedores, etc.

Condensación de vapor de agua en ventanas o paredes (indicador de un exceso de humedad)

Olores fétidos de materiales en descomposición

Mal funcionamiento de electrodomésticos o de la instalación eléctrica

Otros: \_\_\_\_\_

En caso de no poder realizar la inspección o concertar la reforma en un plazo de siete días, por favor póngase en contacto con el administrador en el siguiente número: \_\_\_\_\_

¡Gracias!

Número de Apartamento: \_\_\_\_\_ Nombre del Inquilino: \_\_\_\_\_  
Nombre del Edificio: \_\_\_\_\_ Teléfono del Inquilino: \_\_\_\_\_

## **El DCLU se TRASLADA!**

El DCLU se traslada a Key Tower (esquina 5ª Av. & Columbia St.) a principios de 2001.  
Nuestra nueva dirección es: 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle, WA 98104  
Para actualizaciones, llame al (206) 684-7899 o visite nuestra página web: [www.ci.seattle.wa.us/dclu](http://www.ci.seattle.wa.us/dclu).